orgánov verejnej správy. Vykonanie stavebných úprav nájomcom podľa článku V tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.

6.9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 6.6. až 6.8. tohto článku a článku V tejto zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zavinil nájomca alebo jeho dodávatelia, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.

6.10. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO"). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.

6.11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmete nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.

6.12. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.

6.13. Nájomca je oprávnený dať do podnájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v bode 2.1. článku II tejto zmluvy výlučne len osobe, ktorá má na nájomcovi majetkovú účasť minimálne aspoň 50 % alebo právnickej osobe, v ktorej má takáto osoba väčšinovú majetkovú účasť. V ostatných prípadoch je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa na prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu akejkoľvek inej osobe. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Čl. VII.
Práva a povinnosti prenajímateľa

7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.

7.2. Prenajímateľ je povinný zaisťovať vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu a s výnimkou stavebných úprav podľa článku V tejto zmluvy, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaisti prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.

7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni.

7.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.

7.5. Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmet nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.

7.6. V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len núdzový prípad) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.

7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy zo strany iných osôb.

Čl. VIII.
Trvanie a skončenie nájmu

8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú – 15 (pätnásť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Na nájomný pomer založený touto zmluvou sa nepoužije ustanovenie 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

8.2. Nájomný pomer môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 8.1. tohto článku zmluvy odstúpením z dôvodu porušenia povinností druhou stranou podľa bodu 8.3. a 8.4. tohto článku zmluvy.

8.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:

8.3.1. nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;

8.3.2. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti v zmysle článku IV tejto zmluvy;

8.3.3. nájomca v priebehu posledných 12 mesiacov sa dostal do omeškania s platením minimálne troch mesačných nájomných, pričom je irelevantné, či v čase odstúpenia už boli všetky alebo niektoré mesačné nájomné uhradené, ako aj je irelevantné, či mesačné nájomné, s ktorými bol nájomca v omeškaní nasledovali za sebou;

8.3.4. nájomca nevykoná stavebné úpravy podľa článku V tejto zmluvy v lehote uvedenej v bode 5.1. článku V tejto zmluvy;

8.3.5. nájomca začne vykonávať stavebné úpravy podľa článku V tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného schválenia projektovej dokumentácie prenajímateľom podľa bodu 5.2. článku V tejto zmluvy;

8.3.6. nájomca hrubo alebo opakovane poruší pokyny prenajímateľa, resp. ním poverenej osoby pri vykonávaní stavebných úprav podľa článku V tejto zmluvy, v dôsledku čoho vznikla alebo hrozí vznik škody na predmete nájmu;

8.3.7. ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;

8.3.8. začne sa konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;

8.3.9. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykonal nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote.

8.4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:

8.4.1. prenajímateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;

8.4.2. prenajímateľ bezdôvodne odmietne schváliť projektovú dokumentáciu stavebný úprav podľa bodu 5.2. článku V tejto zmluvy;

8.4.3. na prenajímateľa bude zavedená nútená správa;

8.4.4. ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebiteľným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy;

8.4.5. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlúčiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;

8.4.6. prenajímateľ poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku VII tejto zmluvy, pričom nevykonal nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote.

8.5. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 8.3. a 8.4. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.

8.6. V prípade zániku nájomného pomeru odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 8.3. tohto článku zmluvy, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy uskutočnené podľa článku V tejto zmluvy, prípadne ďalšie náklady vynaložené nájomcom na predmet nájmu, ak ďalej nie je uvedené inak. Ak k zániku nájomného pomeru odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 8.3. tohto článku zmluvu dôjde do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, uhradí prenajímateľ nájomcovi primerané a odôvodnené náklady na vykonanie stavebných úprav predmetu nájmu podľa článku V tejto zmluvy v rozsahu dvoch tretín z celkových nákladov, za predpokladu, že tieto stavebné úpravy boli riadne a za podmienok uvedených v tejto zmluve vykonané. Ak k zániku nájomného pomeru odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 8.3. tohto článku zmluvu dôjde od dvoch do troch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, uhradí prenajímateľ nájomcovi primerané a odôvodnené náklady na vykonanie stavebných úprav predmetu nájmu podľa článku V tejto zmluvy v rozsahu jednej tretiny z celkových nákladov, za predpokladu, že tieto stavebné úpravy boli riadne a za podmienok uvedených v tejto zmluve vykonané. Ak k zániku nájomného pomeru odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 8.3. tohto článku zmluvu dôjde po troch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi žiadne náklady, ktoré nájomca vynaložil na vykonanie stavebných úprav predmetu nájmu podľa článku V tejto zmluvy. V prípade sporu ohľadom rozsahu primeraných a odôvodnených nákladov na vykonanie predmetných stavebných úprav, budú určené znaleckým posudkom.

8.7. V prípade zániku nájomného pomeru odstúpením od zmluvy nájomcom z dôvodov uvedených v bode 8.4. tohto článku zmluvy, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu pomernej časti primeraných a odôvodnených nákladov na vykonanie stavebných úprav podľa článku V tejto zmluvy, za predpokladu, že tieto stavebné úpravy boli riadne a za podmienok uvedených v tejto zmluve vykonané. Pomeraná časť primeraných a odôvodnených nákladov na vykonanie stavebných úprav podľa článku V tejto zmluvy, ktorú bude povinný uhradiť prenajímateľ nájomcovi, sa určí pomerom doby skutočného trvania nájomného pomeru počnúc účinnosťou zmluvy až zánikom nájomného pomeru odstúpením k dohodnutej dobe nájmu podľa bodu 8.1. tohto článku zmluvy. V prípade sporu ohľadom rozsahu primeraných a odôvodnených nákladov na vykonanie predmetných stavebných úprav, budú určené znaleckým posudkom. Ostatné náklady vynaložené nájomcom na zmenu alebo úpravu predmetu nájmu prenajímateľ neuhrádza.

8.8. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.

8.9 Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 8.8. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa:

8.9.1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,

8.9.2. za prítomnosti notára vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,

8.9.3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

8.10. V prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30,-EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie

je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

9.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 5a Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov.

9.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.

9.3 Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Valaliky č. 138/2011 zo dňa 16.11.2011. Zároveň Obecné zastupiteľstvo Obce Valaliky uznesením č. 137/2011 zo dňa 16.11.2011 rozhodlo, že uzavretie tejto zmluvy je dôvodom hodným osobitného zreteľa pre účely aplikácie ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

9.4 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.

9.5 Na doručovanie písomností v rámci nájomného pomeru založeného touto zmluvou sa bude primerane aplikovať ust. § 48 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

9.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1. – situačný nákres prenajatého pozemku.

9.7 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.

9.8 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

9.9 Táto zmluva bola vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu

Vo Valalikoch, dňa 22.12

Za prenají

.....

Obec Vala m Petrikom

V O VALALIKOCH dňa 22.12.2011

Za nájomcu :

.....

.....